

# 房地产专业委法律资讯

2019年10月刊 总第27期

2019/11/22

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

## 目录

### 目录

<b>【新规速递】</b> .....	- 2 -
《深圳市南山区城市更新暂行办法》 .....	- 2 -
《深圳市地价测算规则》 .....	- 27 -
<b>【行业动态】</b> .....	- 37 -
自然资源部公开征求《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》意见.....	- 37 -
住房和城乡建设部印发《规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法》和《住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准》 .....	- 41 -
<b>【本委简介】</b> .....	- 48 -

## 【新规速递】

### 《深圳市南山区城市更新暂行办法》

深圳市南山区城市更新和土地整备局关于印发《深圳市南山区城市更新暂行办法》的通知

日期：2019-10-09 信息来源：南山区城市更新和土地整备局

各街道办事处、区直属各单位：

《深圳市南山区城市更新暂行办法》已经区委区政府同意，现予印发，请认真遵照执行。

深圳市南山区城市更新和土地整备局

2019年10月9日

#### 第一章 一般规定

第一条 为贯彻《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深圳市人民政府令第288号）（以下简称《决定》）及《关于贯彻落实〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的实施意见》（深府办〔2016〕32号）（以下简称《实施意见》），

规范南山区城市更新工作，完善城市更新工作机制，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）（以下简称《办法》）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）（以下简称《实施细则》）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）（以下简称《暂行措施》）、以及城市更新其他规定，制定本暂行办法。

本暂行办法适用于南山区行政区域范围内的拆除重建类城市更新，综合整治类城市更新参照适用。

第二条 南山区城市更新工作领导小组（以下简称区领导小组）负责领导全区城市更新工作，对城市更新工作的重大事项进行决策。区领导小组办公室设在南山区城市更新和土地整备局。

区领导小组由中共深圳市南山区委员会、区政府主要领导任双组长，区政府常务副区长和分管城市更新工作的区领导任副组长，小组成员包括区发展和改革委员会、区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、区民政局、区司法局、区财政局、区住房和城乡建设局、区水务局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区国有资产监督管理局、区城市管理和综合执法局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、区政府公共物业管理中心、区建筑工务署、区企业发展服务中心、区重点片区规划建设管理中心、市规划和自然资源局南山管理局、市交通运输局南山管理局、市生态环境局南山管理局及各街道办事处等有关单位。

第三条 区城市更新和土地整备局是南山区城市更新的主管部门

（以下简称主管部门），行使《决定》、《实施意见》规定的职权，组织、协调全区城市更新工作。

区领导小组成员单位根据本暂行办法履行城市更新管理相关职责，并根据主管部门请求，对城市更新工作提出意见和建议。其他职能部门依法在各自职能范围内协助、配合、支持城市更新工作。

（一）区发展和改革局负责协调宏观经济社会发展规划与城市更新战略规划的衔接；负责协调办理政府投资的城市更新项目的立项；负责办理社会投资的城市更新项目的核准或备案；结合全区轨道交通网络规划、轨道线路和站点规划等对城市更新项目专项规划提出意见。

（二）区教育局负责统筹全区教育资源布局，指导教育配套设施的规划建设；对城市更新项目教育配套设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途运营使用教育配套设施。

（三）区科技创新局负责对高新区范围内的城市更新项目的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责“工改工”城市更新项目的产业监管。

（四）区工业和信息化局负责对城市更新项目（除高新区外）的产业定位和产业规划等事项进行指导、审查，负责相关“工改工”城市更新项目的产业监管。

（五）区民政局负责对民政公配设施的规划建设提出意见；对城市更新项目民政公配设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府

公共物业管理中心的授权用途运营使用民政公配设施。

（六）区司法局负责对涉及城市更新工作的重大决策、规范性文件 and 重大事项进行法律审查。

（七）区财政局负责协同区税务局管理城市更新项目涉及的各项税收。

（八）区住房和城乡建设局负责城市更新项目实施主体制定的建筑物拆除方案备案；负责城市更新项目实施过程中的施工安全监管；负责与配建人才住房和保障性住房等政策性住房（以下简称“政策性住房”）城市更新项目的实施主体签订政策性住房监管协议书；负责对城市更新项目中配建的政策性住房设计方案及建设标准等提出意见，并负责接收；负责城市更新项目建设工程施工许可审批、竣工验收备案审核；参与城市更新项目配建的政策性住房的规划验收；负责城市更新项目房地产市场监管工作。

（九）区水务局负责城市更新项目中涉及水务环节的审批、备案等相关工作；负责对城市更新规划环节水务设施的设计、建设等提出建议；负责对城市更新规划环节水土保持方案提出意见。

（十）区文化广电旅游体育局负责协调城市更新单元规划与南山区文化产业发展规划的衔接；负责对城市更新项目文体配套设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途运营使用文体设施。

（十一）区卫生健康局负责对城市更新项目医疗卫生设施的设计、建设标准等提出意见；根据区政府公共物业管理中心的授权用途

运营使用医疗卫生设施。

(十二)区国有资产监督管理局负责指导股份合作公司开展城市更新工作；负责对股份合作公司自行申请成为城市更新项目实施主体提出明确意见；办理股份合作公司城市更新项目重大事项备案工作；会同街道办开展城市更新项目涉及的集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作；对城市更新项目涉及的集体资产评估、产权转让和产权交易等工作进行指导监督；负责对城市更新项目涉及的集体资产通过“南山区集体经济阳光服务 365 平台”交易进行指导、协调和监管。

(十三)区城市管理和综合执法局负责检查、指导和监督街道执法队对城市更新项目范围内违反城市管理法律法规的行为的查处；负责指导贡献用地建设单位同步建设城市管理设施。

(十四)区城市更新和土地整备局组织、协调全区城市更新工作；负责协调城市更新片区规划与辖区土地整备年度计划的衔接，负责完善城市更新项目的征转地关系，负责贡献用地入库及后续管理。

(十五)区规划土地监察局负责统筹开展辖区内农村城市化历史遗留违法建筑的处理；负责督促和指导街道规划土地监察队对城市更新项目建设活动开展日常巡查，查处城市更新单元范围内规划违法行为和土地违法行为。

(十六)区政府公共物业管理中心负责牵头并联合相关使用单位对社区级公共配套设施及政策性产业用房的物业类型、面积大小、空间位置等进行设计方案审核及签订移交意向协议书及正式的移交协

议书；与涉及配建创新型产业用房的城市更新项目实施主体签订创新型产业用房监管协议书并进行跟踪监管；参与创新型产业用房、社区配套物业等的规划验收；对城市更新项目建成的创新型产业用房、社区级公共配套设施等进行接收，并授权有关单位使用。

（十七）区建筑工务署负责城市更新单元中区政府投资建设项目的申请立项和建设管理；负责对城市更新项目中由政府实施建设的代建项目的委托管理、监督等工作；负责城市更新项目中由政府投资的市政道路以及独立占地的教育、卫生、文化体育等公共配套设施的建设工作。

（十八）区企业发展服务中心负责配合区有关部门开展城市更新项目的产业专项规划引导工作。

（十九）区重点片区规划建设管理中心参与南山区重点片区产业发展规划研究，并协调与城市更新片区规划的衔接。

（二十）市规划和自然资源局南山管理局负责协助涉及土地利用总体规划、城市总体规划、片区法定图则、相关专项规划及研究成果、基本生态控制线等的核查和调整的相关工作；协助核查城市更新项目是否位于地质灾害易发区及矿产资源压覆情况；负责协助配合主管部门开展有关工作，给予业务指导。

（二十一）市交通运输局南山管理局负责城市更新项目占用、挖掘道路审批；对城市更新项目交通配套设施的方案设计、初步设计、建设标准等提出意见。

（二十二）市生态环境局南山管理局依法承担城市更新项目的环

境行政许可工作；负责对有污染风险的、以及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的城市更新项目，依法要求土地使用权人进行土壤污染状况调查；负责对建筑物拆除及建设中的施工噪声进行监管。

（二十三）各街道办事处负责辖区内申报城市更新单元的必要性、城市更新单元范围和拆除重建范围划定的合理性、土地权属等提出意见；负责核实城市更新项目的更新意愿达成情况，并对更新意愿公示进行监督；对由政府主导的更新项目，负责组织开展现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、可行性分析、规划编制等工作，并负责更新项目的申报；负责对股份合作公司自行申请成为城市更新项目实施主体提出明确意见；会同区国有资产监督管理局开展集体资产的清产核资、产权界定和产权登记等工作，并依职责对城市更新项目涉及股份合作公司的非农建设用地、征地返还用地等集体用地的使用、集体资产处置提出初步意见；结合辖区实际情况，对申报主体编制城市更新单元专项规划提出意见；组织实施不需列入城市更新单元计划的综合整治项目；负责辖区城市更新项目日常巡查，对涉嫌违法违规的行为依法予以处置；协助区住房和城乡建设局对城市更新项目实施过程中施工安全的监管工作；会同主管单位协调处理城市更新项目涉及的各方主体的利益关系以及搬迁补偿安置矛盾纠纷等，对有关城市更新工作的信访、投诉进行调查、处理，维护城市更新工作正常秩序；负责历史用地、清退用地、城中村用地等用地上未进行产权登记的建筑物的权属核实工作；行使本暂行办法规定的相关职权。

第四条 区政府及相关职能部门应完善、创新城市更新工作机制，



通过强化管理职能、并联审批等方式，提高工作效能，提升城市更新质量及城市规划品质。

涉及发改、生态环境、水务、产业、交通、城管、公安（交管、消防）等相关部门的职权事项，相关部门应按照提高工作效率的原则，开通绿色通道，优化审批流程。

第五条 主管部门可以通过采用预选供应商以及其他规定方式，引进专业机构和人员，设立技术咨询服务机构库和专家库，为区城市更新工作提供决策咨询、技术支持服务。

## 第二章 城市更新单元计划审批

第六条 申报主体在申请城市更新单元计划审批时，应提交以下材料：

- （一）申请书；
- （二）申报表格；
- （三）申报主体的身份证明材料；
- （四）更新意愿证明材料；
- （五）拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图（另附“建筑物信息一览表”）；
- （六）权属证明材料；
- （七）近期现状照片；
- （八）涉及产业发展的项目，应提交产业监管部门对产业发展专题研究报告的书面意见；
- （九）其他相关文件资料。

上述第（四）项材料中，建筑物未办理不动产登记的，更新意愿需在辖区街道办事处的监督下完成公示，公示期为7个自然日，公示地点包括辖区街道办事处、项目现场、深圳特区报或深圳商报，公示费用由申报主体承担。辖区街道办事处应自公示结束之日起5个工作日内对相关意见进行汇总和处理。公示异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由；公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，继续开展下阶段审查工作。

第七条 申报主体应根据环境保护相关法律法规和《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》（以下简称“工作指引”）开展城市更新单元土壤环境调查评估，填写《建设用地使用现状及历史信息表》，向主管部门申请出具《建设用地基础信息表》，并自行将《建设用地使用现状及历史信息表》和《建设用地基础信息表》报送至市生态环境局南山管理局。

经判断不需要开展土壤调查的，市生态环境局南山管理局应将确认结果书面告知申报主体，并抄送主管部门；经判断需要开展土壤调查的，市生态环境局南山管理局应书面通知申报主体开展土地环境调查评估。如土壤污染状况调查报告评审表明污染物含量超标的，申报主体应按有关法律规定开展风险评估等后续工作。

如调查评估报告明确须进行土壤治理与修复的，主管部门还应在计划公告时明确“实施主体应当完成治理修复方案确定的治理修复工作，并委托第三方机构对治理修复效果进行评估，评估结论认为修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的，方可进入用地审批程

序”。

第八条 主管部门应在受理城市更新单元计划申报之日起 10 个工作日内按规定进行审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在 5 个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。经审查不符合要求的，主管部门书面答复申报主体并说明理由。

第九条 主管部门审查通过后，在 5 个工作日内按批次形成更新单元计划草案，在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站对计划草案进行不少于 10 个自然日的公示，公示费用由申报主体承担。

第十条 主管部门应当在更新单元计划草案公示结束后对公示意见进行汇总并提出处理建议，异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由。

计划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善的，主管部门将更新单元计划草案和公示意见处理情况一并报区领导小组审议。

第十一条 区领导小组审议通过的，由主管部门在 5 个工作日内，在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站公告更新单元计划，并在公告之日起 5 个工作日内报市规划国土主管部门备案。

市规划国土主管部门予以备案的，由主管部门通知申报主体按程序开展后续工作。

第十二条 申报主体申请调整已批城市更新单元计划的，须按有关规定程序办理；如符合《深圳市城市更新单元规划审批操作规则》

中所列情形，可在城市更新单元规划审批阶段一并审批。

### 第三章 土地信息核查

第十三条 在城市更新单元计划批准后，申报主体应提供下列材料申请主管部门进行土地信息核查：

- （一）土地信息核查申请表；
- （二）申报主体的身份证明材料；
- （三）土地权属证明材料或处理意见书；
- （四）土地信息一览表及相关图示；
- （五）土地征（转）情况证明材料等其他必要材料。

第十四条 城市更新单元涉及旧屋村范围认定以及历史用地处置的，由主管部门依照相关规定执行。

第十五条 主管部门应当根据地籍信息系统、档案管理系统、市不动产登记中心产权登记系统等记载的基础资料以及辖区街道办事处对土地权属情况的核查意见，结合申报主体提交的申请材料，在受理申请之日起 10 个工作日内完成土地权属、用地面积、征（转）地协议签订及补偿情况等土地信息核查，并将核查结果函复申报主体。申请核查范围与城市更新单元拆除范围不一致的，区分拆除范围内、外分别进行核查数据汇总。

### 第四章 城市更新单元规划审批

第十六条 城市更新项目的容积率应依照深圳市的相关政策确定。

第十七条 申报主体应委托具有甲级规划设计资质的规划编制单

位，结合主管部门的土地信息核查结果，编制城市更新单元规划并报主管部门审查。

第十八条 申报主体在申请城市更新单元规划审批时，应提交以下材料：

- （一）申请书；
- （二）申报表格；
- （三）申报主体的身份证明材料；
- （四）城市更新单元计划批复文件；
- （五）土地信息核查结果；
- （六）城市更新规划成果；
- （七）涉及产业发展的项目，应提交产业规划研究报告和招商引资方案；
- （八）其他相关文件资料。

第十九条 主管部门在受理城市更新单元规划申报材料后5个工作日内对申报材料进行初审，材料内容和深度不符合相关技术要求的，书面答复申请人并说明理由；符合要求的，主管部门根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。特别重大的产业发展项目，产业监管部门在10个工作日内将书面意见反馈至主管部门。

第二十条 主管部门在收到相关部门的反馈意见后5个工作日内，根据城市总体规划、已生效的法定图则等规划完成城市更新单元规划审查，并出具修改意见函复申报主体。申报主体完成规划草案修

改后报主管部门审查。经审查通过的，报区领导小组审批。

第二十一条 城市更新单元规划草案经区领导小组审批通过的，由主管部门在项目现场、主管部门办公场所、深圳特区报或深圳商报及南山政府在线网站对规划草案进行不少于 30 个自然日的公示，公示费用由申报主体承担。

第二十二条 主管部门应当在规划草案公示结束后 10 个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的，函复申报主体并说明理由。

规划草案公示无异议、异议不成立或异议已处理完善，且城市更新单元规划符合法定图则强制性内容的，由主管部门函告申报主体并在南山政府在线网上对规划内容进行公告，并抄送市规划国土主管部门；城市更新单元规划涉及未制定法定图则地区或者改变法定图则强制性内容的，公示后报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批，审批通过后主管部门应在 5 个工作日内在南山政府在线网站对规划内容进行公告并函告申报主体，并抄送市规划国土主管部门。

第二十三条 完成城市更新单元规划公告的，依照规定程序将城市更新单元规划纳入“一张图”综合管理系统。

第二十四条 申报主体申请修改、调整已批城市更新单元规划的，须按有关规定程序办理。

## 第五章 实施主体确认

第二十五条 申请人应在城市更新单元项目拆除范围内形成单一主体后且申请实施主体资格确认前，将搬迁补偿安置协议报主管部门

备案。

第二十六条 单一主体向主管部门申请实施主体资格确认的，应提交下列材料：

（一）申请书；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）城市更新单元规划确定的项目拆除范围内土地和建筑物测绘报告、权属证明及抵押、查封情况的核查文件；

（四）申请人形成或者作为单一主体的证明材料；

（五）其他相关文件资料。

前款第（四）项规定材料包括：

（一）申请人收购权利主体房地产的证明材料及付款凭证；

（二）申请人制定的搬迁补偿安置方案及与权利主体签订的搬迁补偿安置协议、付款凭证、异地安置情况和回迁安置表；

（三）权利主体以其房地产作价入股成立或者加入公司的证明文件；

（四）申请人本身即为权利主体或者权利主体之一的相关证明文件；

（五）以合作方式实施的城中村改造项目的改造合作协议。

第二十七条 主管部门应在收到申请之日起5个工作日内完成对申请材料的审查。主管部门可根据实际情况征求区相关部门意见，各部门应在5个工作日内依据职能向主管部门反馈书面意见。

申请人的申请存在申请资料不全、权属不清或权利受限制等情形

的，主管部门应当做出书面答复并说明理由；申请人的申请符合实施主体确认条件的，主管部门应当在项目现场、深圳特区报或者深圳商报及南山政府在线网上就申请人提供的土地、建筑物权属情况及单一主体的形成情况进行7个自然日的公示，公示费用由申请人承担。

第二十八条 主管部门应当在公示结束后5个工作日内对相关意见进行汇总并提出处理建议。异议成立或暂时无法确定的，函复申请人并说明理由。

公示无异议或异议不成立的，报区领导小组审批。区领导小组审批通过后5个工作日内，主管部门向申请人核发实施主体确认文件，并与实施主体签订项目实施监管协议。

主管部门向申请人核发实施主体确认文件时，应当同时抄送市规划国土主管部门及市场监督管理部门、区住房和建设局、区发展和改革局、辖区街道办事处等部门。

第二十九条 社会投资城市更新项目实施主体在获得实施主体确认文件后向区发展和改革局申报社会投资项目的核准或备案。

第三十条 更新项目涉及产业发展的，实施主体应当在签订土地使用权出让合同前与区产业监管部门签订项目产业监管协议；涉及配建政策性住房、产业园配套住房、移交政府作为人才公寓的商务公寓的，应在签订土地使用权出让合同前与区住房和建设局签订政策性住房监管协议书；涉及配建创新型产业用房的，应在签订土地使用权出让合同前与区政府公共物业管理中心签订创新型产业用房监管协议书。



第三十一条 主管部门与实施主体签订的项目实施监管协议应当明确以下内容：

（一）实施主体按照城市更新单元规划要求应履行的无偿移交用地和配建城市基础设施、公共服务设施、政策性住房、创新型产业用房等义务；

（二）实施主体应当完成搬迁，并按照搬迁补偿安置方案履行货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务；

（三）更新单元内项目实施进度及完成时限；

（四）设立资金监管账户或者其他监管措施；

（五）涉及产业发展项目的，应符合产业规划研究报告和招商引资方案要求；

（六）双方约定的其他事项。

第三十二条 实施主体与主管部门签订项目实施监管协议后，应当制定拆除工作方案、建筑废弃物减排及处理方案，并向区住房和城乡建设局申请备案。备案手续完成后，实施主体方可对城市更新单元拆除范围内建筑物进行拆除。

实施主体在完成建筑物拆除后向主管部门申请建筑物拆除情况确认，并向市不动产登记部门申请办理房地产权利证书的注销登记。

## 第六章 用地审批

第三十三条 实施主体完成建筑物拆除和房地产权利证书注销后，应提交下列材料向主管部门申请建设用地审批：

（一）城市更新项目建设用地申请表；

- (二) 申请人的身份证明材料；
- (三) 项目拆除范围内土地权属证明材料；
- (四) 城市更新单元规划批准文件；
- (五) 实施主体确认文件及项目实施监管协议；

(六) 市生态环境局南山管理局出具的项目用地不需开展土壤环境调查的书面文件，或项目已按《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》规定完成有关工作的证明材料。

(七) 申请用地如位于地质灾害易发区，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内并可能形成重大、特大地质灾害隐患的，需提交地质灾害危险性评估报告及专家评审意见；

- (八) 已备案的更新单元实施方案；
- (九) 建筑物拆除确认文件、产权证注销证明文件；
- (十) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在受理申请之日起 10 个工作日内完成审查。经审查符合条件的，报区领导小组审议。经区领导小组审议通过后，由政府核发建设用地批复，主管部门应分别在项目现场及南山政府在线网站公开用地批复，并向实施主体核发《建设用地方案图》，审议结果报市规划国土主管部门。经主管部门审查不符合条件或区领导小组审议不通过的，由主管部门作出不予行政许可决定。

第三十四条 申请审批的建设用地范围内涉及农用地及未利用地的，须按相关规定完成农用地转建设用地手续。

第三十五条 实施主体应自取得《建设用地方案图》后 5 个工作

日内申请办理贡献用地移交手续。

第三十六条 实施主体向主管部门申请办理《建设用地规划许可证》，应提交以下材料：

- （一）申请表格；
- （二）申请人的身份证明材料；
- （三）发改部门立项批文；
- （四）规划设计方案及总平面图；
- （五）用地方案图；
- （六）城市更新单元规划批准文件；
- （七）实施主体确认文件及项目实施监管协议；
- （八）环境影响评价报告及生态环境部门的审查意见；
- （九）建设项目涉及文物保护、民航、机场、林业等部门的，须提供相关主管部门的书面意见；
- （十）地质灾害易发区内的建设工程项目，或者在地质灾害（隐患）威胁范围内进行建设并可能形成重大、特大地质灾害隐患的建设工程项目，需提交地质灾害危险性评估报告及专家评审意见；
- （十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门在收到申请之日起 10 个工作日内完成审批。审批同意的，向实施主体核发《建设用地规划许可证》，审批结果抄送市规划国土主管部门。审批不同意的，核发《不予行政许可决定书》，并告知不予许可的主要理由和依据。

第三十七条 实施主体取得《建设用地规划许可证》后，向主管

部门申请地价测算及签订土地使用权出让合同，应提交以下资料：

（一）申请书；

（二）申请表格；

（三）申请人的身份证明材料；

（四）土地权属证明材料；

（五）建设用地方案图、建设用地规划许可证；

（六）贡献用地移交确认表；

（七）城市更新单元规划批准文件及实施主体确认文件、项目实施监管协议及经备案的实施方案；

（八）按规定应当取得城管、发改、环保、水务、农业渔业等相关部门的批准文件，或者应当进行地质灾害危险性评估的，提供相关评估报告；

（九）申请人的银行资信证明文件；

（十）涉及配建政策性住房的，应提交政策性住房监管协议书；涉及配建创新型产业用房的，应提交创新型产业用房监管协议书；涉及产业发展的，应提交项目产业监管协议；

（十一）法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第三十八条 主管部门应在收到申请之日起5个工作日内与实施主体签订土地使用权出让合同。

第三十九条 土地使用权出让合同应当明确以下内容：

（一）出让地块的开发建设及管理要求；

（二）政策性住房、创新型产业用房、城市基础设施和公共服务

设施等的配建要求；

（三）按照项目搬迁补偿安置方案和项目实施监管协议的要求，用于补偿安置的房屋不得申请预售；

（四）涉及产业发展的，出让地块的开发建设、销售、管理等还应符合项目产业监管协议要求，并且项目产业监管协议作为土地使用权出让合同的附件；

（五）城市更新单元规划明确的及项目实施监管协议、政策性住房监管协议书、创新型产业用房监管协议书、项目产业监管协议约定的其他内容。

第四十条 城市更新项目地价征收标准按照《办法》、《实施细则》、《暂行措施》及其他相关规定执行。

## 第七章 建设工程规划与施工许可

第四十一条 城市更新项目实施主体向主管部门申请建设工程规划许可的，应提交以下申请材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、城市更新单元规划批准文件、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议(或增补协议)；

（四）涉及配建人才住房和保障性住房、产业园配套住房、移交政府作为人才公寓的商务公寓的，提供政策性住房监管协议书；涉及配建创新型产业用房的，提供创新型产业用房监管协议书；

(五) 建筑报建技术文件，要求详见《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》；

(六) 《建设用地规划许可证》备注需开展地质灾害治理的，应提交的设计文件还应包括配套地质灾害治理工程设计图纸；

(七) 《建设用地规划许可证》中备注属文物保护、口岸、国家安全控制、轨道交通安全保护、机场净空保护、微波通道、气象探测等区域的项目需取得有关专业主管部门的设计方案审查意见；涉及公共配套设施移交的项目，需取得接收、运营使用单位对设计方案的审查意见；

(八) 建筑物标准地名批复；

(九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

第四十二条 主管部门应在收到申请之日起 10 个工作日内完成审查，符合条件的，核发《建设工程规划许可证》，并抄送市规划国土主管部门；不符合条件的，做出不予许可的决定，并告知不予许可的理由。

第四十三条 为保障城市更新项目中政策性住房、创新型产业用房的建设，主管部门应核查并落实政策性住房监管协议书、创新型产业用房监管协议书中有关配建类型、比例、规模布局及建设标准（含户型、面积）等建设要求。

第四十四条 实施主体按规定向区住房和建设局申请建设工程施工许可。

第四十五条 为贯彻执行节约能源和保护环境的国家技术经济政

策，推行可持续发展，主管部门应积极引导和鼓励实施主体在城市更新项目中发展立体绿化、屋顶花园等绿色节能型建筑。

## 第八章 建设工程规划与竣工验收

第四十六条 实施主体向主管部门申请建设工程规划验收的，应提供下列材料：

（一）申请表格；

（二）申请人的身份证明材料；

（三）《建设用地规划许可证》、实施主体确认文件及项目实施监管协议、土地使用权出让合同及补充协议(或增补协议)、《建设工程规划许可证》；

（四）涉及局部修改的，提供修改部分经核准的施工图纸及核准文件；

（五）建设工程竣工测量和竣工测绘报告、竣工测量和竣工测绘图纸；

（六）涉及配建人才住房和保障性住房的，需提交区住房和建设局出具的人才住房和保障性住房移交意向协议书（或移交框架协议书）；涉及配建创新型产业用房的，需提交区政府公共物业管理中心出具的创新型产业用房移交意向协议书（或移交框架协议书）。不能提供的，由区住房和建设局、区政府公共物业管理中心出具意见；

（七）涉及配套地质灾害治理工程的，应提交地质灾害治理工程竣工验收备案证明材料；

（八）需要移交公共配套设施的，还需提交移交意向协议书；

(九) 法律、法规、规章及规范性文件规定的其他文件。

主管部门应在收到申请之日起 10 个工作日内完成验收。验收合格的，核发《建设工程规划验收合格证》，并抄送市规划国土主管部门；不符合条件的，做出不予规划验收的决定，并告知不予规划验收的理由。

第四十七条 实施主体按规定向区住房和建设局申请竣工验收备案。

## 第九章 项目监管

第四十八条 在项目申请房地产预售时，区住房和建设局按规定征求主管部门的意见，并应当就项目产业监管协议的履行情况征求区产业监管部门的意见。主管部门将项目搬迁补偿安置方案、项目实施监管协议的履行情况一并反馈给区住房和建设局。搬迁补偿安置方案或搬迁补偿安置协议确定的用于补偿安置的房屋不得纳入预售方案和申请预售。

第四十九条 实施主体应按照项目实施监管协议要求提供银行保函方式进行资金监管，或者与银行及主管部门签订《资金监管协议》，设立资金监管账户，由三方共同对监管账户进行监管。

监管资金由以下两部分构成：

(一) 两年期的过渡安置费用，过渡安置费用以搬迁补偿安置协议载明的标准为准，有多个标准的，按照最高标准计算。

(二) 城市基础设施与公共配套设施建设资金。

第五十条 主管部门依据项目实施监管协议对实施主体的项目实



施情况进行监管。

实施主体完成城市基础设施与公共配套设施移交、履行完毕搬迁补偿安置义务，可向主管部门申请核减监管资金金额。实施主体履行完毕项目实施监管协议约定的全部责任义务，实施主体可向主管部门申请解除资金监管。

第五十一条 更新项目涉及产业发展的，由区产业监管部门指导其开展招商引资和落实产业规划。实际进驻的产业项目不符合产业规划要求的，按照区产业监管部门与实施主体签署的项目产业监管协议的约定进行处理，区产业监管部门可另行制定相关办法予以明确具体内容。

更新项目涉及配建政策性住房的，由区住房和城乡建设局会同相关部门对政策性住房的配建、移交进行监管；更新项目涉及创新型产业用房、公共配套设施的，由区政府公共物业管理中心会同相关部门对创新型产业用房、公共配套设施的配建、移交进行监管。

第五十二条 区住房和城乡建设局负责对已经签订项目实施监管协议和已确认实施主体的城市更新单元的拆除工作进行安全监督。实施主体或申报主体擅自拆除城市更新单元范围内建筑物的，由区规划土地监察局联合辖区街道办依法处理，主管部门可视情况停办或通知相关部门停办其城市更新相关手续。

建筑物拆除工作应符合建筑废弃物减排与利用、生态文明建设等相关政策要求。引入建筑废弃物综合利用企业在项目现场实施建筑废弃物综合利用。

第五十三条 实施主体在实施城市更新的过程中存在违法建设行为的，由区规划土地监察局依法查处并可通知主管部门或区政府其他职能部门停办其城市更新相关手续。

第五十四条 因城市更新项目引发的信访维稳问题，由辖区街道办事处会同区相关职能部门及时处置。

## 第十章 附则

第五十五条 本暂行办法由主管部门负责解释。

第五十六条 本暂行办法未规定的其他城市更新事项，按照《办法》、《实施细则》、《暂行措施》及有关规定办理。“工改工”拆除重建类城市更新有特殊规定的，从其规定。

第五十七条 主管部门应严格落实中央“八项规定”和《中国共产党廉洁自律准则》，公平、公正、公开、优质、高效地推进城市更新工作。

第五十八条 城市更新相关职能部门应按照规定时限完成审核事项。需公示和专家评审、论证的，公示、公示意见处理、专家评审、论证时间等不计入办文时限；需报区领导小组审议或审批的，审议或审批时间不计入办文时限；需上报市政府或上级主管部门的，上报审批时间不计入办文时限。

第五十九条 本暂行办法自发布之日起十日之后施行，有效期三年。

（来源：南山区城市更新和土地整备局）

# 《深圳市地价测算规则》

深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知

来源： 深圳市规划和自然资源局 日期： 2019-10-21

深府办规〔2019〕9号

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市地价测算规则》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。执行中遇到的问题，请迳向市规划和自然资源局反映。

市政府办公厅

2019年10月17日

## 一、通则

### 1.1 编制目的

为贯彻落实国有土地有偿使用制度，合理配置土地资源，优化产业结构，规范我市地价管理工作，根据有关法律、法规、规章和行业标准，结合深圳实际，制定本规则。

### 1.2 规则适用范围

本规则适用于我市行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、租金及临时土地使用费（以下简称地价）的确定。

以划拨方式供应的土地，不计收地价。

以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的土地，应根据土地的市场价格及本规则计收地价，其中产权归政府的建筑面积部分不计收地价。

以作价出资方式供应的土地，应根据土地的市场价格及本规则确定作价出资金额。其中产权归政府的建筑面积部分不计作价出资金额。

临时使用土地，应根据本规则计收临时用地使用费。其中，政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的，不计收临时用地使用费。

### 1.3 土地的市场价格定义

我市土地的市场价格由市自然资源主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素，区分住宅、商业、办公、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取70%和30%。

### 1.4 地价测算单位

我市地价测算以宗地为单位，以建筑面积为基数计算。

### 1.5 地价测算时点

招拍挂方式供应土地的底价，按编制供应方案并符合地价测算条件的时点确定。

协议方式供应土地的地价，经市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）依法受理签订建设用地使用权供应合同（以下简称供应合同）申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。

作价出资方式供应土地的作价出资金额，按编制作价出资方案并符合地价测算条件的时点确定。

土地供应后经批准改变用途或容积等土地使用条件的地价，经市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）依法受理签订供应合同申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。

土地整备相关协议另有约定的，从其约定。

## 1.6 修正系数

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括：建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数。基础修正系数取值按照本规则附表 1 至附表 7 执行。

项目修正系数包括：棚户区改造、原农村集体经济组织留用土地项目（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称留用土地）、拆除重建类城市更新项目修正系数。项目修正系数取值按照本规则附表 8 至附表 10 执行。

修正系数具体使用方式见各附表，系数间为连乘关系，不涉及或不符合上述修正项的，修正系数为 1。

## 1.7 地价测算公式

新供应土地地价测算公式如下：

宗地地价=Σ(土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数)。其中,同一宗地包含多种建筑类型的,按照不同建筑类型和建筑面积分别测算地价后合计。

#### 1.8 地价测算方案失效情形

缴款单位应在地价缴款通知单规定的缴款截止日期前缴纳地价。其中分期支付的,首期地价款缴纳日期按地价缴款通知单确定,其它分期的缴款日期按供应合同约定的日期确定。如未在缴款截止日期前缴纳地价,地价测算方案失效。招拍挂方式供应土地的缴款截止日期以建设用地使用权出让公告要求为准。

#### 1.9 工业用地供应最低价标准

我市以招拍挂方式供应工业用地的地价,不得低于同年期全国工业用地供应最低价标准。

#### 1.10 租赁用地年租金标准

按《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(深府规〔2019〕4号)以租赁方式供应的重点产业项目用地,年租金底价按照该类建设用地出让20年期地价的3%测算,同时适用产业发展导向修正系数(附表4)和产业项目类型修正系数(附表5)。

其他短期租赁用地年租金适用土地使用年期修正系数(附表2)。

#### 1.11 临时土地使用费标准

临时土地使用费,按照临时使用年期对应的工业用途土地的市场价格(不得转让)计收,适用土地使用年期修正系数(附表2)。

## 二、变更与补缴

## 2.1 土地利用条件变更情形

已签订供应合同的土地，变更土地利用条件应补缴的地价，以地价测算时点的价格为基准，测算宗地变更后与变更前不同土地利用条件下的地价差额。如差额为负，不再计收地价。公式如下：

应补缴地价 =  $\Sigma$  (土地的市场价格  $\times$  变更后对应建筑面积  $\times$  变更后基础修正系数) -  $\Sigma$  (土地的市场价格  $\times$  变更前对应建筑面积  $\times$  变更前基础修正系数)

其中，城市更新项目中由供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请变更工业楼宇及配套用房产权条件的，按附表 10 测算应补缴地价。

## 2.2 留用土地利用条件变更情形

已签订供应合同的留用土地由不得转让变更为可分割转让且未涉及其他土地利用条件变更的，应补缴地价按以下公式计算：

应补缴地价 =  $\Sigma$  (土地的市场价格  $\times$  对应建筑面积  $\times$  建筑类型修正系数  $\times$  土地使用年期修正系数  $\times$  地上商业楼层修正系数  $\times$  地下空间修正系数  $\times$  留用土地项目修正系数)

已签订供应合同的留用土地由不得转让变更为可分割转让且涉及其他土地利用条件变更的，应先根据前款规定计算应补缴地价，然后再按 2.1 条测算土地利用条件变更情形下的应补缴地价，合计得到应补缴地价总额。

## 2.3 划拨方式供应土地利用条件变更情形

2001年8月6日前，以划拨方式供应的土地，符合《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》（深府规〔2018〕11号，以下简称《若干意见》）中划拨情形的，土地利用条件变更不计收地价。

不符合《若干意见》中划拨情形的土地，转为有偿使用的，按2.1条计收地价。其中，原合法取得的建筑面积部分，竣工验收后，在不改变用途的情况下，经批准办理出让或续期手续的应补缴地价，按2.1条测算结果的7%计收地价。

#### 2.4 协议方式供应非商品性质住宅批准转让情形

2001年8月6日前以协议方式供应的非商品性质住宅用地竣工验收后，除微利商品房（全成本微利房、社会微利商品房）、福利商品房（准成本房、准成本商品房、全成本房、全成本商品房）、单位集资合作建房等政策性住房外，经批准转让的应补缴地价，按2.1条测算结果的20%计收。

前款范围内的政策性住房经法院裁定需协助办理过户且经市住房建设主管部门确定不予以回购的，或单位持有的政策性住房因撤销、破产、合并等原因需办理过户且经市住房建设主管部门确定不予以回购的，应按2.1条测算应补缴地价，变更后地价按允许分割转让的住宅地价标准确定，变更前地价按允许分割转让的安居型商品房地价标准确定。

#### 2.5 竣工超面积情形



已供应土地竣工建筑面积超出供应合同约定，经规划确认保留的建筑面积应补缴地价，以合同约定的产权条件，按 2.1 条测算结果的 130%计收。

## 2.6 产业用地提高容积增加建筑面积情形

产业用地经批准提高容积增加的建筑面积不得转让。发展的产业符合我市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。应补缴的地价按以下规则计收：

普通工业用地（M1）和新型产业用地（M0）上建设的工业厂房及相应辅助设施（如物业用房、配电用房），不计收地价；建设的配套商业按 2.1 条测算结果计收；除配套商业外的其他配套建筑面积部分按 2.1 条测算结果的 50%计收。

仓储用地（W1）和物流用地（W0）上建设的配套商业按 2.1 条测算结果计收；除配套商业外的其他建筑面积部分按 2.1 条测算结果的 50%计收。

## 2.7 其他不再计收地价情形

符合下述情形的，不再计收地价：

（1）2001 年 8 月 6 日（含）后以协议免地价方式供应的土地，变更土地利用条件，符合《若干意见》中划拨情形的，不计收地价。

（2）已供应土地，经批准增加充电基础设施，不计收地价。

（3）在加油站用地上增加加气功能，不计收地价。

## 三、特殊情形

### 3.1 除住宅用地外，地上规定建筑面积小于土地面积情形

新供应土地中，地上规定建筑面积小于土地面积且主用途不占建筑面积的（如机场、港口码头、堆场、供燃气、游乐设施用地等），按土地主用途部分和建筑物建筑类型部分分别测算地价后合计。计算公式如下：

宗地地价＝主用途土地的市场价格×土地面积×基础修正系数×项目修正系数+ $\Sigma$ （建筑物建筑类型土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）

新供应土地中，地上规定建筑面积小于土地面积的其他情形，测算地价的建筑面积按土地面积确定，各种建筑类型的建筑面积按照实际建筑面积中各种建筑类型所占比例确定。

涉及土地利用条件变更应补缴地价，以实际建筑面积按 2.1 条测算。

### 3.2 原宝安县未缴纳市政配套金的土地

原宝安县已签订供应合同，但未缴纳市政配套金的土地（供应合同规定不需要补缴市政配套金的除外），在不改变供应合同约定土地利用条件的前提下，按 1.7 条测算结果的 20% 补缴。缴纳地价后，除供应合同另有约定外，工业用地限整体转让，住宅、商业、办公用地允许分割转让。

### 3.3 招拍挂方式供应并溢价成交地价分摊

以招拍挂方式供应并溢价成交的土地，其成交地价溢价部分分摊按招拍挂底价中的对应用途分项价格乘以宗地成交溢价率测算。符合相关规定多宗地一并出让的，成交溢价率以整体成交溢价率确定。

### 3.4 农村城市化历史遗留违法建筑地价规定

农村城市化历史遗留违法建筑处理过程中涉及的地价，按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》《〈深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定〉实施细则》等规定执行。

### 3.5 房地产登记历史遗留问题等特殊情形

2006年2月15日前以协议方式供应的土地，批准产权转移（包括已批准预售及销售、已办理产权转移登记等情形）的面积超出供应合同约定建筑面积的应补缴地价，按2.1条测算结果的20%计收。

因处理历史遗留问题涉及地价测算与本规则不一致的，由市自然资源主管部门确定地价计收原则，报市政府审定。

本规则未涉及的特殊情形（如高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅等），地价由市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）组织市非盈利性评估机构另行评估。

## 四、附 则

### 4.1 地价缴纳方式

重点产业项目、城市更新项目、棚户区改造项目地价（不含变更与补缴情形）可分期缴交，首次缴交比例不得低于50%，余款自签订合同之日起1年内交清，不计利息。其余项目地价应一次性付清。

### 4.2 标定地价更新发布

标定地价成果由市自然资源主管部门组织按年度更新，并定期发布。年度更新时价格水平变化超过5%时，应报市政府批准后发布。

#### 4.3 规则更新及解释权

本规则自发布之日起实施。本规则实施前，已向市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行。

本规则发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自本规则发布之日起6个月内向市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按本规则执行。

此前我市规定与本规则不一致的，以本规则为准。

本规则由市自然资源主管部门负责解释，市自然资源主管部门可根据实际情况对附表进行修订，报市政府备案后施行。

（来源：深圳市规划和自然资源局）

## 【行业动态】

# 自然资源部公开征求《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》意见

为依法维护城镇住宅小区地下车位（库）权利人合法权益，依据《物权法》《土地管理法》《城乡规划法》《房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章规定，自然资源部起草了《自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）》，现公开征求社会各界意见。有关单位和各界人士可以在2019年10月28日前，通过以下途径和方式反馈意见：

一是通过电子邮件方式将意见发送至：  
djsqsc@mail.mnr.gov.cn；

二是通过信函方式将意见寄至：北京市西城区阜内大街64号自然资源部自然资源确权登记局（邮编100812），并在信封上注明“规范性文件征求意见”字样。

附件：自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见（征求意见稿）

2019年10月8日

附件

## 自然资源部关于城镇住宅小区地下车位（库）确权登记若干问题的意见

（征求意见稿）

为维护城镇住宅小区地下车位（库）权利人合法权益，依据《物权法》《土地管理法》《城乡规划法》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章规定，现就城镇住宅小区地下车位（库）（包括与地上建筑物一并开发建设的配建地下车位和独立开发地下空间建设的单建地下车位，以下简称地下车位）确权登记有关问题提出如下意见：

一、地下车位土地用途、使用期限，依据国有建设用地出让合同、划拨决定书等认定。

多用途国有建设用地范围内配建地下车位，与地上建筑物配建比例明确且按用途在空间上能够明确区分的，其土地用途、使用期限按对应地上建筑物的土地用途和使用期限认定；在空间上不能够明确区分的，按地上建筑物使用期限最长土地的用途和使用期限认定。

二、配建地下车位原则上以“个”划分定着物单元，每个定着物单元与所在国有建设用地宗地设为一个不动产登记单元。单建地下车位原则上作为一个定着物单元，与其占用的国有建设用地宗地设定为一个不动产登记单元。

三、申请配建地下车位首次登记的，原则上与地上建筑物一并申请。单独申请配建地下车位首次登记的，应提交配建地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告、税费缴纳凭证等材料。配建地

下车位用于转让的，还应提供确认地下车位转让后属于权利人专有和共有部分的面积，以及确认车位划分、编号等材料。

配建地下车位转让的，应遵守有关地下车位转让的政策规定。配建地下车位和地上建筑物一并转让的，可一并申请办理转移登记。

四、申请单建地下车位首次登记的，应一并办理国有建设用地使用权及地下车位所有权登记。

单建地下车位符合国土空间规划但未办理地下空间用地手续的，可按照本意见办理地下车位登记。

五、地上建筑物所有权已办理转移登记，其所有权人因购买等实际使用配建地下车位，该地下车位已办理首次登记的，由转让双方持购买合同、税费缴纳凭证申请办理地下车位转移登记；该地下车位未办理首次登记的，由开发建设单位提供配建地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告等，配合购买人办理地下车位登记。

六、对经依法批准，将原有地下空间改建、扩建、改用于地下车位申请登记的，还应提供改建、扩建、改用后的建设工程符合规划和竣工验收等材料。

七、登记机构已获取地下车位符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告等材料的，不得要求申请人重复提交。

八、本意见实施前，经依法批准建设，符合相关规划许可条件、建设标准，不计算容积率、不计土地出让价款的配建地下车位，可按本意见相关要求办理不动产登记。

本意见实施前，已依法办理的地下车位不动产权属证书（含不动

产统一登记前依法办理的房产证、土地证)继续有效。

本意见有效期5年。

自然资源部

年 月 日



# 住房和城乡建设部印发《规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法》和《住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准》

索引号： 000013338/2019-00385 主题信息： 其他

发文单位： 中华人民共和国住房和城乡建设部 生成日期：

2019年09月23日

文件名称： 住房和城乡建设部关于印发《规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法》和《住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准》的通知

文号： 建法规〔2019〕7号

部机关各单位，各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委及有关部门，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为规范工程建设行政处罚工作，我部制定了《规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法》和《住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准》，现印发给你们，请遵照执行。

在执行过程中遇到的问题，请及时报告我部。

附件：1. 规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法

2. 住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准

2019年9月23日

附件1

规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法

第一条 为规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚行为，促进依法行政，保护公民、法人和其他组织的合法权益，根据《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规，以及《法治政府建设实施纲要（2015—2020年）》，制定本办法。

第二条 本办法所称工程建设行政处罚裁量权，是指住房和城乡建设部在工程建设领域行使法定的行政处罚权时，在法律法规规定的行政处罚种类和幅度范围内享有的自主决定权。

本办法所称规范工程建设行政处罚裁量权，是指住房和城乡建设部在法定的工程建设行政处罚权限范围内，通过制定《住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准》（以下简称《裁量基准》），视违法行为的情节轻重程度、后果影响大小，合理划分不同档次违法情形，明确行政处罚的具体标准。

第三条 工程建设法律法规未规定实施行政处罚可以选择处罚种类和幅度的，住房和城乡建设部应当严格依据法律法规的规定作出行政处罚。

第四条 住房和城乡建设部行使工程建设行政处罚裁量权，应当坚持合法合理、过罚相当、程序正当、行政效率、教育处罚相结合的原则。

第五条 依法应当由住房和城乡建设部实施的工程建设行政处罚，包括下列内容：

（一）对住房和城乡建设部核准资质的工程勘察设计公司、建筑施工企业、工程监理企业处以停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书的行政处罚。

（二）对住房和城乡建设部核发注册执业证书的工程建设类注册执业人员，处以停止执业、吊销执业资格证书的行政处罚。

（三）其他应当由住房和城乡建设部实施的行政处罚。

第六条 地方各级住房和城乡建设主管部门发现需要由住房和城乡建设部实施行政处罚的工程建设违法行为，应当依据法律法规、本办法和《裁量基准》提出行政处罚建议，并及时将行政处罚建议和有关证据材料逐级上报住房和城乡建设部。

住房和城乡建设部收到省级住房和城乡建设主管部门的行政处罚建议，或者直接发现应当由住房和城乡建设部实施行政处罚的工程建设违法行为，应当依据法律法规、本办法和《裁量基准》确定的行政处罚种类和幅度实施行政处罚。

第七条 住房和城乡建设部依照法律法规、本办法和《裁量基准》实施行政处罚，不影响地方住房和城乡建设主管部门依法实施罚款等其他种类的行政处罚。依法应当由住房和城乡建设部作出行政处罚，

并需要处以罚款的，由地方住房和城乡建设主管部门作出罚款的行政处罚。

第八条 工程建设违法行为导致建设工程质量、安全事故，须由住房和城乡建设部实施行政处罚的，事故发生地住房和城乡建设主管部门应当在事故调查报告被批准后7个工作日内向上一级住房和城乡建设主管部门提出行政处罚建议，并移送案件证据材料；省级住房和城乡建设主管部门收到下一级住房和城乡建设主管部门上报的处罚建议后，应当在7个工作日内向住房和城乡建设部提出行政处罚建议，并移送案件证据材料。

第九条 住房和城乡建设部收到省级住房和城乡建设主管部门的行政处罚建议和证据材料后，认为证据不够充分的，可以要求地方住房和城乡建设主管部门补充调查，也可以直接调查取证。

住房和城乡建设部收到省级住房和城乡建设主管部门的行政处罚建议后，应当及时将处理结果告知该省级住房和城乡建设主管部门。

第十条 住房和城乡建设部实施行政处罚，应当按照《住房城乡建设部关于印发集中行使部机关行政处罚权工作规程的通知》（建督〔2017〕96号）履行行政处罚程序。

行政处罚决定依法作出后，应当于7个工作日内在住房和城乡建设部门门户网站办事大厅栏目公示，并记入全国建筑市场监管公共服务平台。

第十一条 行政处罚决定书中应当明确履行停业整顿处罚的起止

日期，起算日期应当考虑必要的文书制作、送达、合理范围知悉等因素，但不得超过处罚决定作出后7个工作日。

发生安全事故的建筑施工企业已经受到暂扣安全生产许可证处罚的，对其实施责令停业整顿处罚时，应当在折抵暂扣安全生产许可证的期限后，确定停业整顿的履行期限。

第十二条 停业整顿期间，企业在全国范围内不得以承接发生违法行为的工程项目时所用资质类别承接新的工程项目；对于设计、监理综合类资质企业，在全国范围内不得以承接发生违法行为的工程项目时所用工程类别承接新的工程项目。

降低资质等级、吊销资质证书处罚的范围是企业承接发生违法行为的工程项目时所用资质类别。

责令停止执业、吊销执业资格证书处罚的范围是相应执业资格注册的全部专业。

第十三条 当事人有下列情形之一的，应当根据法律法规和《裁量基准》从轻或者减轻处罚：

- (一)主动消除或者减轻违法行为危害后果的；
- (二)受他人胁迫有违法行为的；
- (三)配合行政机关查处违法行为有立功表现的；
- (四)其他依法从轻或者减轻行政处罚的。

第十四条 当事人有下列情形之一的，应当依法在《裁量基准》相应档次内从重处罚。情节特别严重的，可以按高一档次处罚。

- (一)工程勘察设计企业、建筑施工企业、工程监理企业在发生

建设工程质量、安全事故后 2 年内再次发生建设工程质量、安全事故且负有事故责任的；

（二）工程勘察设计企业、建筑施工企业、工程监理企业对建设工程质量、安全事故负有责任且存在超越资质、转包（转让业务）、违法分包、挂靠、租借资质等行为的；

（三）注册执业人员对建设工程质量、安全事故负有责任且存在注册单位与实际工作单位不一致，或者买卖租借执业资格证书等“挂证”行为的；

（四）工程勘察设计企业、建筑施工企业、工程监理企业和注册执业人员多次实施违法行为，或在有关主管部门责令改正后，拒不改正，继续实施违法行为的。

第十五条 住房和城乡建设部成立规范工程建设行政处罚裁量权专家委员会，对重大的工程建设行政处罚提供咨询意见。

住房和城乡建设部适时对本办法和《裁量基准》的实施情况，以及规范工程建设行政处罚裁量权工作情况进行评估。

第十六条 地方住房和城乡建设主管部门根据权限实施责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书以及停止执业、吊销执业资格证书等处罚，应当参照本办法和《裁量基准》制定相应基准。

第十七条 在依法查处工程建设违法行为中发现涉嫌犯罪的，应当及时移送有关国家机关依法处理。

第十八条 本办法自 2019 年 11 月 1 日起施行。《规范住房城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法（试行）》和《住房城乡建设

设部工程建设行政处罚裁量基准（试行）》（建法〔2011〕6号）同时废止。《住房城乡建设质量安全事故和其他重大突发事件督办处理办法》（建法〔2015〕37号）与本办法和《裁量基准》规定不一致的，以本办法和《裁量基准》为准。

## 【本委简介】

### 深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。



## 深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东卓建律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东商达律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所